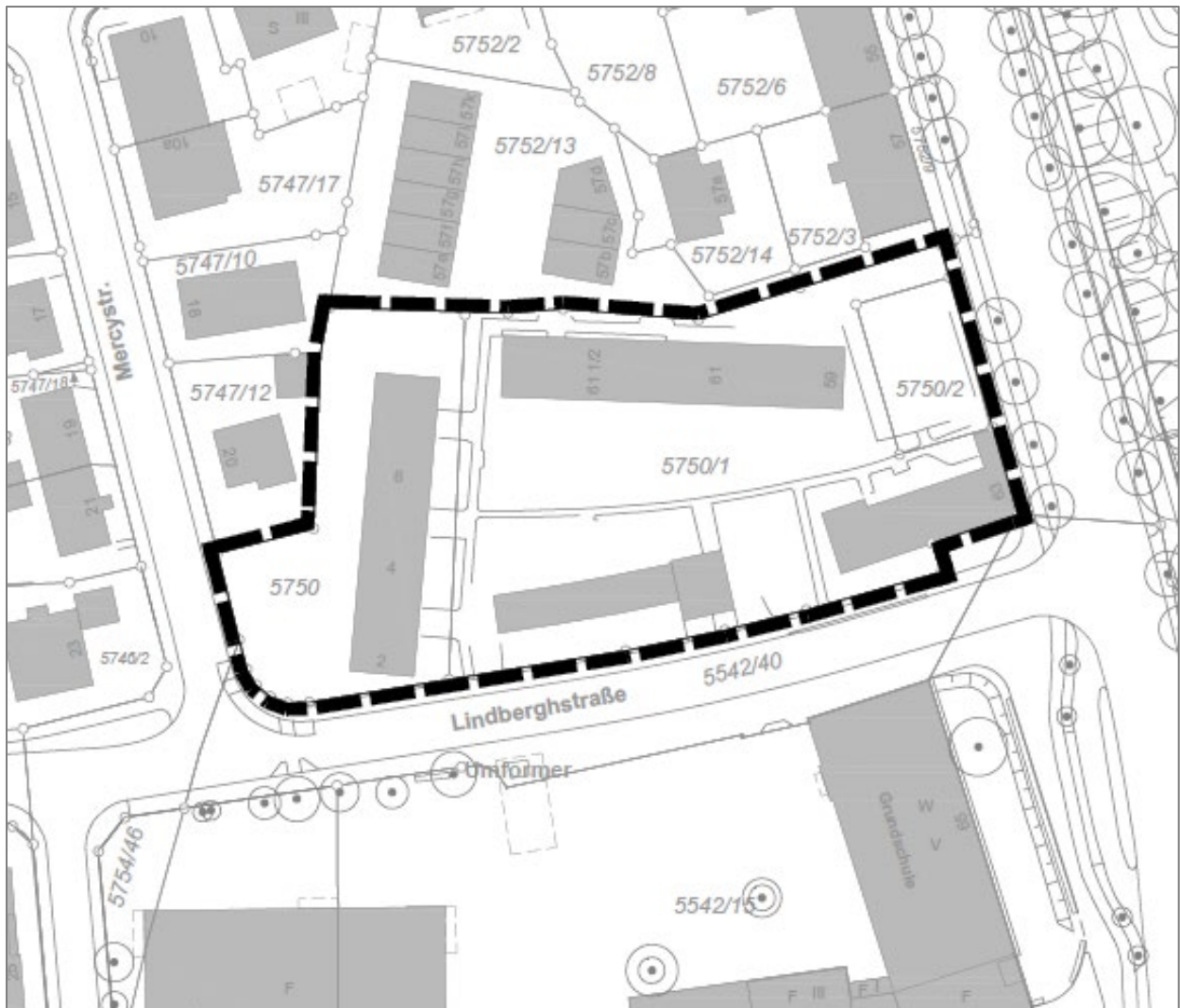




Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 122 A - "Lindberghstraße"



BEGRÜNDUNG

STAND: 29.07.2025

Entwurfsgenehmigung

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 122 A - "Lindberghstraße"

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass der Planung und Verfahren	3
2. Planerische und rechtliche Ausgangslage	4
2.1 Lage im Stadtgebiet	4
2.2 Städtebauliche Bestandssituation	4
2.3 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	4
2.4 Vorhandenes Baurecht / Baurechtsreserven	5
2.5 Naturschutzrecht	5
2.6 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)	5
3. Planungsziel	6
4. Klimaschutz und Klimaanpassung	7
5. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung	8

1. Anlass der Planung und Verfahren

Im Stadtgebiet Ingolstadt besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Es ist der Stadt ein Anliegen vor allem innerstädtische, verkehrlich gut angeschlossene Flächen zu aktivieren und die Wohnraumversorgung auch hinsichtlich des sozialen Wohnbaus zu fördern. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf einer Fläche von ca. 5.700 m², die sich im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) befindet. Die GWG möchte diese Flächen im Rahmen des Modellvorhabens des Experimentellen Wohnungsbaus „Weiternutzen. Weiterentwickeln. Weiterbauen. Nachhaltiger Wohnungsbau im Bestand“ entwickeln. Dabei sollen die rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen ausgeschöpft werden, um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Sorge zu tragen. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnareals mit ausgewogenem sozialem Wohnungsbau. Dabei soll sich der aus der vorhandenen Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab (bisher galt als planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage § 34 BauGB) nicht wesentlich ändern. Aus diesem Grund soll ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher lediglich die Abstandsflächen regelt und ergänzende grünordnerische Festsetzungen trifft. Ziel ist es eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und dabei die ortsübliche Bebauungsstruktur beizubehalten.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Das Planungsgebiet hat einen Gesamtumfang von nur ca. 5.700 m². Die daraus resultierende maximale Grundfläche liegt bei ca. 4.500 m² und damit fällt das Planungsgebiet automatisch in diese Kategorie.

Damit kann von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der einmonatigen Auslegung des Planentwurfes umfassend beteiligt und um eine fachliche Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.

Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht, die Angabe umweltbezogener Informationen, eine zusammenfassende Erklärung sowie ein Monitoring sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich nicht erforderlich. Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor, da für das Vorhaben weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist noch erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB zu erwarten sind.

2. Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.1 Lage im Stadtgebiet

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt an der Ecke Münchener Straße/Lindberghstraße, im sogenannten Antonviertel, südlich der Donau. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 5.700 m² und umfasst die Flurstücke Nr. 5750, 5750/1 und 5750/2 jeweils Gemarkung Ingolstadt.

2.2 Städtebauliche Bestandssituation

Im Planungsumgriff herrscht überwiegend Wohnnutzung aus den späten 50-er und frühen 60-er Jahren vor. Es befinden sich drei Gebäude in Form von Zweispännern und einem Laubengangtyp innerhalb des Umgriffes, die 67 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten beinhalten. Sie wurden um 1957 vom Architekten Josef Elfinger erbaut.

Die Grünanlage zwischen den Gebäuden weist größere Einzelbäume auf. Auf dem Areal sind PKW Stellplätze in einer Garagenzeile entlang der Lindberghstraße sowie auf der Freifläche entlang der Münchener Straße vorhanden. Die Flächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad und eine für ihre Lage zu geringe Nutzung auf.

In der näheren Umgebung befinden sich der Hauptbahnhof, mehrere Schulen, Einzelhandel, Dienstleister und Gastronomie. Nach Westen schließt ein heterogenes Wohngebiet an, nach Osten reihen sich ein Park (Schwarzer Weg), Gleisanlagen und ein Industriepark (Lagerhallen). Südlich des Grundstücks befinden sich die Grundschule und Kirche St. Anton mit Gemeindezentrum.

Das Wohngebiet westlich der Münchener Straße entstand – abgesehen von wenigen Bauten aus dem 19. Jahrhundert - ab den 30er-Jahren als Teil einer großflächigen Siedlungsentwicklung im Süden der Stadt Ingolstadt. Heute ist die Lage in der Stadt als sehr zentral zu bezeichnen, das Antonviertel ist verkehrlich sehr gut angebunden, es gibt kurze Wege zur Innenstadt, zur Nahversorgung und Schulen.

Das Areal ist hinsichtlich des ÖPNVs gut angebunden. Direkt im Süden des Bebauungsplanumgriffs sowie um die Ecke an der Münchener Straße befinden sich die beiden Bushaltestellen „St. Anton“. Diese bedienen die Buslinien 10, 11, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 30, 31, 41, 9223, N12, N14, N16, N18 und S6 des Verkehrsverbundes Großraum Ingolstadt.

2.3 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 als Gemischte Baufläche (MI) gem. § 1 Absatz 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



2.4 Vorhandenes Baurecht / Baurechtsreserven

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein qualifizierter Bebauungsplan. Das vorhandene Baurecht im Planungsgebiet beurteilt sich nach § 30 Abs. 3 i. V. m § 34 BauGB. Die für die planungsrechtliche Zulässigkeit erforderliche gesicherte Erschließung liegt vor. Art und Maß der Nutzung leiten sich aus der vorhandenen Bebauung im Planungsumgriff ab. Maßgebend dürften insbesondere die Gebäude Münchener Straße 47, 49 inklusive rückwärtigem Gebäude Münchener Straße 45 und Ostermairstraße 1 (auf den Flurstücken Nr. 5752, 5749) sein.

Es wurde festgestellt, dass im festgelegten Umgriff noch mögliche Wohnungsbaupotentiale durch Aufstockungen und Ergänzungsbauten bestehen. Dadurch würden zusätzlich mindestens 25 Wohneinheiten ermöglicht werden.

2.5 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Bebauungsplanumgriffes nicht ausgewiesen. Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

2.6 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 Satz 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein könnten, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung). Hinsichtlich des Artenschutzes ergeben sich durch die vorliegende Planung gegenüber dem Bestand jedoch keine Veränderungen. Gebäudeabriss, Um- und Neubauten sind auch im unbeplanten Innenbereich derzeit schon zulässig. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird daher verzichtet.

Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen insbesondere auf die besonders geschützten Arten zu achten. Gem. § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten Tiere der besonders geschützten Arten sowie ihre Entwicklungsformen zu fangen, zu verletzen und zu töten, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Siedlungsbereich sind in der Regel vor allem Vogel- und Fledermausarten betroffen. Sofern nicht auszuschließen ist, dass Fledermäuse ihre Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an oder in den Gebäuden auf den Grundstücken oder in Baumhöhlen innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes haben, müssen vor Baubeginn Begutachtungen erfolgen. Werden Fledermausquartiere gefunden, muss der Abriss des Gebäudes so lange verschoben werden, bis diese Fledermausquartiere verlassen sind und geeignete Ersatzquartiere auf den Grundstücken oder Nachbargrundstücken angebracht werden. Die Verbotstatbestände im Hinblick auf die Vogelarten können umgangen werden, wenn Baumfällungen und Abriss- sowie Umbaumaßnahmen zwischen Anfang November und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit der Vögel) erfolgen.

3. Planungsziel

Das Planungsgebiet umfasst drei Flurstücke. Durch Umnutzungen, Aufstockungen und Ergänzungsbauten kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Mit Nutzung dieser Potentiale kann das gesamtstädtische Ziel der anteiligen Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum für weite Bevölkerungskreise auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. Innenbereich) verfolgt werden. Dies soll für das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisierte Baurecht nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB im Planungsgebiet erreicht werden, indem Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen, festgesetzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ausschließlich Festsetzungen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu Sicherung von gefördertem Wohnraum und der Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB zur Festsetzung extensiver Dachbegrünung sowie die Regelung der Abstandsflächen welche auch aufgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zulässig sind.

Durch die Festsetzung von Flächen für die soziale Wohnraumförderung wird sichergestellt, dass nur Wohnungen entstehen, die förderfähig sind, also jederzeit mit Mitteln der Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dazu gehört neben der Barrierefreiheit auch angemessenen Wohnungsgrößen und das Einhalten weiterer technischer Förderbestimmungen.

Der dauerhaft hohe Zuzug nach Ingolstadt trägt dazu bei, dass die Wohnungsnachfrage anhaltend hoch ist, Bauland zunehmend knapper wird und Mieten steigen. Auch in den nächsten Jahren steht die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums in Ingolstadt vor einer Vielzahl von Herausforderungen. Es besteht eine große, gemeinsame (Art. 106 Absatz 2 BV) Verantwortung von Seiten des Staates und der Kommune, ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist ein wichtiges Ziel der Ingolstädter Wohnungspolitik.

Im Plangebiet sind bereits Gebäudestrukturen mit geringeren Gebäudeabständen, als die aktuelle Ingolstädter Abstandflächensatzung vorgibt, vorhanden. Um die maximal verträgliche Nutzung des vorhanden Baurechts nach § 34 BauGB, bei Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zu gewährleisten, werden die Abstandsflächen analog den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 6 Abs. 5 BayBO auf 0,4 H, jeweils aber mindestens 3 m, festgesetzt.

Ein geringerer Abstand von Gebäudeteilen untereinander wird zugelassen, wenn ein Mindestabstand von 5 m (Art. 18 Satz 2 Nr. 1 BayBO) eingehalten wird und durch ein Verschattungsgutachten im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Die Festsetzung der Abstandsflächen schafft klare und rechtssichere Rahmenbedingungen für zukünftige Bauvorhaben und vermeidet Einzelfallentscheidungen im Baugenehmigungsverfahren.

Die Festsetzung der Abstandsflächen hat keine unmittelbare Auswirkung auf die planungsrechtliche Beurteilung. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich nach wie vor allein durch das Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB (anhand der vorhandenen Baustrukturen, insbesondere nach Grundflächen, Wandhöhen, Firsthöhen, Bautiefen und der überbaubaren Grundstücksfläche).

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Freiflächenversorgung für die Bewohner und Bewohnerinnen wird zusätzlich zu der Festsetzung der Abstandsflächen ein Mindestanteil von begrünten und bepflanzten Flächen festgesetzt. Auswirkungen von Neuplanungen auf den Boden und eine mögliche Versiegelung sollen so minimiert werden.

Um das Regenwasser möglichst effektiv zurückzuhalten, werden im Bebauungsplan Dächer als mind. extensiv begrünte Dächer festgesetzt. Mit einem Rückhalt von 50 % bis 90 % der anfallenden Niederschläge leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung eines nachhaltigen Städtebaus. Durch ihre Funktion, Staub und andere Schadstoffe zu binden, trägt die Bepflanzung darüber hinaus langfristig zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Insbesondere im Hinblick auf zu erwartende klimatische Veränderungen kommt diesem Effekt eine große Bedeutung zu. Auch die Schaffung von neuem Lebensraum für Kleintiere und Insekten wird mittels einer Dachbegrünung möglich.

Zusätzliche Festsetzungen bezüglich der Bestandsbäume werden nicht getroffen. Es gilt die Verordnung der Stadt Ingolstadt über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung) vom 22.12.1998. Bestehender Baumbestand ist dementsprechend gesichert bzw. Fällungen haben Neupflanzungen zur Folge.

4. Klimaschutz und Klimaanpassung

Auch wenn im einfachen Bebauungsplan Festsetzungen dieser Art nicht notwendig sind, sind klimabezogene Festsetzungen wie zur extensiven Dachbegrünung hinsichtlich des Klimawandels und der Ausbildung einer Schwammstadt wichtig.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB können für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt werden, darunter fallen auch Dachbegrünungen.

5. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung

Im Falle der Inanspruchnahme des vorhandenen Baurechts über den bisherigen, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes realisierten Umfang hinaus sichert die Festsetzung des Bebauungsplans einen Anteil an förderfähigem Wohnraum.

Die Auswirkungen von Bauvorhaben auf andere planungsrechtliche Belange wie beispielsweise Naturschutz, Schallschutz etc. richten sich weiterhin nach § 34 BauGB und werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft.